



**2017. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

 ARCO VARA

2017. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävälä pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülj: www.arcorealestate.com

Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcoreal.bg

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2017 – 31. detsember 2017

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2017 – 30. juuni 2017

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskspaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2017. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE.....	4
ÜLDINFO	4
Kontserni tegevused	4
Eesmärk ja põhiväärtused	4
Kontserni struktuur.....	4
PÕHILISED NÄITAJAD.....	6
JUHATAJA KOMMENTAARID	8
TEENINDUSDIVISJON.....	8
ARENDUSDIVISJON	9
INIMESED.....	10
Tasud.....	10
Juhatus ja nõukogu.....	10
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID.....	10
Aktsiate hind	10
Aktsionäride struktuur	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	14
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	18
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	19
1. Arvestuspõhimõtted	19
2. Segmendaruandlus	19
3. Müügitulu	20
4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu.....	20
5. Turunduskulud	20
6. Üldhalduskulud	20
7. Finantstulud ja -kulud.....	21
8. Puhaskasum aktsia kohta	21
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	21
10. Varud	22
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	22
12. Laenukohustused.....	22
13. Võlad ja saadud ettemaksed.....	23
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	23
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	25

2017. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE

ÜLDINFO

Kontserni tegevused

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmentiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsuseid kinnisvaraarenduses: maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb kontsern ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühisteks eesmärkideks on:

- Pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel infol põhinevaid kinnisvarateenuseid ning terviklikke ja kõrge kasutusväärtusega kinnisvaratooteid, olles seejuures innovatiivne;
- Saavutada aktsionäridele stabiilne ja tugev omakapitali tootlus, mis ületab kinnisvarasektoris tegutsevaid konkurente ja õigustab Arco Vara aktsiate omandamist ja hoidmist;
- Luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks kinnisvara valdkonnas.

Arco Vara põhiväärtused on:

- Partnerlus - meie klient on meie partner;
- Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad;
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi;
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust;
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest.

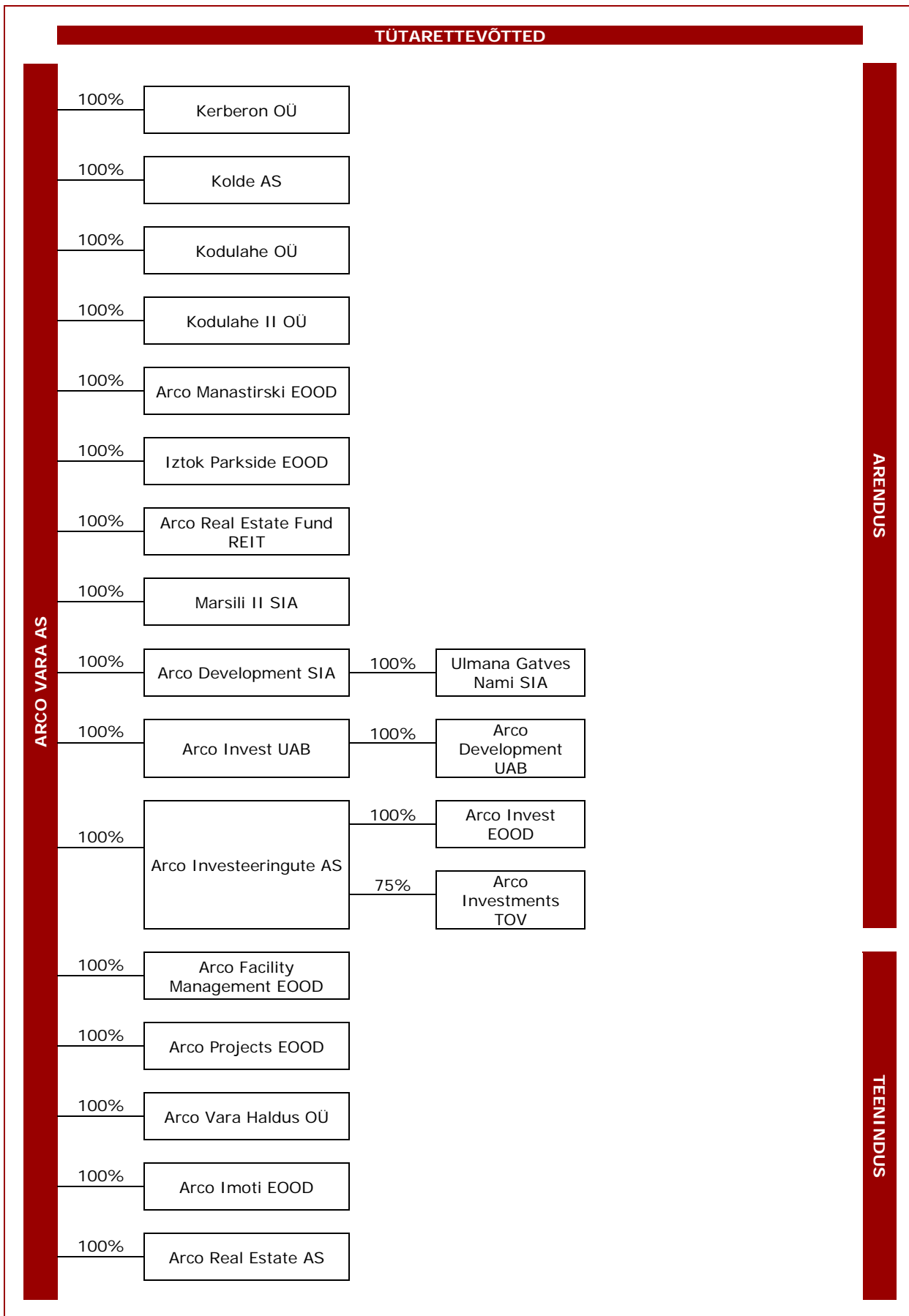
Kontserni struktuur

30.06.2017 seisuga kuulus kontserni 22 ettevõtet, sama palju kui 31.12.2016 seisuga. Aasta esimese kuue kuuga kontserni struktuuris muutusi toimunud ei ole.

Olulised tütarettevõtted 30.06.2017

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2017	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-1 587	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	1 096	100%
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	arendus	332	313	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-424	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 412	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	727	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-78	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	213	100%

Kontserni struktuur 30.06.2017



PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2017. aasta II kvartali müügitulu oli 1,0 miljonit eurot, mis on 52% vähem võrrelduna 2016. aasta II kvartali müügituluga 2,1 miljonit eurot. Kontserni 2017. aasta 6 kuu müügitulu 2,6 miljonit eurot on 63,5% väiksem 2016. aasta 6 kuu müügitulust 7,2 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli II kvartalis 0,4 miljonit eurot ja 6 kuuga 1,5 miljonit eurot (2016. aastal vastavalt 1,4 miljonit eurot ja 5,8 miljonit eurot) ja teenindusdivisjoni müügitulu oli II kvartalis 0,7 miljonit eurot ja 6 kuuga 1,4 miljonit eurot (2016. aastal vastavalt 0,8 miljonit eurot ja 1,6 miljonit eurot).
- 2017. aasta II kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 0,2 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,4 miljonit eurot (6 kuud 2017: ärikahjum 0,4 miljonit eurot ja puhaskahjum 0,6 miljonit eurot). 2016. aasta II kvartalis sai kontsern ärikahjumit 0,1 miljonit eurot ja puhaskahjumit 0,2 miljonit eurot. 2016. aasta 6 kuu ärikasum oli 1,2 miljonit eurot ja puhaskasum 0,9 miljonit eurot. Nii arendus- kui teenindusdivisjon said 2017. aasta II kvartalis ja ka 6 kuuga väikese ärikahjumi (alla 0,1 miljoni euro). Võrdluseks, 2016. aasta II kvartalis ja 6 kuuga teenis arendusdivisjon ärikasumit vastavalt 0,1 miljonit eurot ja 1,5 miljonit eurot. Teenindusdivisjoni ärikahjum oli 2016. aasta kuue kuuga 0,1 miljonit eurot.
- 2017. aasta II kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 1 korter ja 3 hoonestamata kinnistut (6 kuuga kokku 2 korterit ja 6 hoonestamata kinnistut). 2016. aasta II kvartalis müüdi 5 korterit, 3 äripinda ja 4 hoonestamata kinnistut ning 6 kuuga kokku 73 korterit, 5 äripinda ja 4 hoonestamata kinnistut. Suur erinevus müüdnud varade arvus selgitab ka suurt erinevust arendusdivisjoni müügitulu ja ärikasumi näitajates. 2016. aasta esimesel poolel toimus aktiivne müük Manastirski projektis Bulgaarias, kuid 2017. aastal ükski arendusprojekt seni valmimisjärku veel ei ole jõudnud.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) suurenes 2017. aasta esimese 6 kuuga 5,1 miljoni euro võrra, tasemele 18,5 miljonit eurot 30.06.2017 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2017 seisuga 5,0%, mis on 0,3 protsendipunkti võrra madalam võrreldes 31.12.2016 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	1,5	5,8	0,4	1,4
Teenindus	1,4	1,6	0,7	0,9
Elimineerimine	-0,3	-0,2	-0,1	-0,2
Müügitulu kokku	2,6	7,2	1,0	2,1
Ärikasum				
Arendus	0,0	1,5	0,0	0,1
Teenindus	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Jagamatud tulud-kulud	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2
Elimineerimine	0,0	0,1	0,0	0,0
Ärikasum kokku	-0,4	1,2	-0,2	-0,1
Finantstulud ja -kulud	-0,2	-0,3	-0,2	-0,1
Puhaskasum	-0,6	0,9	-0,4	-0,2
Äritegevuse rahavood	-3,0	3,6	-2,3	0,7
Investeeringustegevuse rahavood	-0,4	-0,9	-0,1	-0,9
Finantseerimistegevuse rahavood	3,3	-2,5	2,0	-0,8
Perioodi rahavood kokku	-0,1	0,2	-0,4	-1,0
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,8	0,7	1,1	1,9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,7	0,9	0,7	0,9
Varad kokku, perioodi lõpus	31,7	25,6		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	27,5	21,2		
Netolaenu, perioodi lõpus	18,5	9,9		
Omakapital, perioodi lõpus	8,3	10,4		

Peamised suhtarvud

Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,10	0,14	-0,05	-0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,09	0,13	-0,05	-0,03
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-9,9%	6,3%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-25,3%	17,1%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-8,3%	5,7%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,87	3,49		
Likviidsuskordaja	0,06	0,36		
Finantsvõimendus	3,83	2,47		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	0,7	1,5		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,0%	5,7%		
Töötajate arv perioodi lõpul	131	185		

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014	I kv 2015	II kv 2015	III kv 2015	IV kv 2015	Kokku 2015	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	I kv 2017	II kv 2017	6 kuud 2017	
EUR miljonites																			
Müügitulu	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	2,6	
Puhaskasum	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	-0,6	

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasum aktsia kohta = emaeetvõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = emaeetvõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv + potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arv)

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaperitesse (perioodi lõpus)

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeritud kapital

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv perioodi lõpul = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

JUHATAJA KOMMENTAARID

Teine kvartal jääb viimaseks kehvade tulemustega kvartaliks. Sellega saab läbi ka meie retk läbi kõrbe, mis nõudis väga täpset rahavoo juhtimist. Kahjuks me ei suutnud ennast ületada ning ei alustanud Kodulahe valmiskorterite müüki II kvartalis, kuna ehituse valmimisgraafik on Arco Varast mitteolenevatel põhjustel veninud algse tähtaja suhtes veidi rohkem kui neli nädalat.

Teenise tulu üksnes kinnisvara vahendus- ja hindamisteenustega ja rendileandjana, kolme kuu jooksul kokku 1 miljon eurot. Aitasime selle aja vältel oma teenustega ligi 2200 inimest, neist 1500 klienti Eestis ja ülejäänud Bulgaarias. Heaks märgiks on, et Eestis ja Bulgaarias teenitav vahendus- ja hindamisteenuste tulu on viimased 24 kuud kasvanud (2016. aasta teenindusdivisjoni võrdlusandmed on esitatud koos Läti tütarühingu tulemustega, mille osaluse müüsimise 2016. aasta sügisel) ning kasvamas on ka Madrid Blvd hoone renditulu. Kahjuks ei ole see kasv piisav, et katta kontserni üldhaldus- ja intressikuludid.

Käimasolevas kolmandas kvartalis oleme alustanud Kodulahe 1. etapi korterite klientidele üleandmise ja müügiga asjaõiguslepingute vormis. Esimese etapi kogu oodatud müügitulu ületab 16 miljonit eurot. Oleme jätkuvalt sel kursil, et 2017. aasta lõpuks realiseerida kogu 1. etapp ja vabanev raha suunata uutesse arendustesse.

Iztok Parkside arenduses taotleme jätkuvalt ehitusluba. Mõningane edasimineku, kuid mitte läbimurre, on loa saamise erinevates menetlustes toimunud. Kuni ehituse ja eelmüügi alustamiseni on Iztok Parkside projekt meie kasumiaruandes kahjuks kulude poolel.

Samuti jätkuvad Tartus Oa tn arenduse ja Tallinnas Kodulahe 2. etapi projekteerimistööd, mõlemas projektis kavatsusega alustada ehitust käesoleva aasta lõpus.

Jätkuvad jõupingutused Madrid Blvd viimastele üüritavatele kontoripindadele uute rentnike leidmiseks ning Sofias uute arenduskõlbulike kruntide leidmiseks.

Kokkuvõttes, olemasoleva töö pinnalt näeme, et aasta teine pool tuleb uudisterohkem ja kasumlik.

Arco Vara kasvuambitsioonid kõige inimesekesksema kinnisvaraettevõttega on aga 2017. aasta tulemustest oluliselt suuremad.

TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni 2017. aasta II kvartali müügitulu oli 682 tuhat eurot (II kvartal 2016: 850 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 56 tuhat eurot (II kvartal 2016: 126 tuhat eurot). 2017. aasta 6 kuu müügitulu 1 362 tuhat eurot on 14,8% väiksem 2016. aasta 6 kuu müügitulust 1 598 tuhat eurot. Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on 2017. aasta 6 kuuga 18% väiksem võrreldes 2016. aasta 6 kuuga. Teenindusdivisjoni langenud müügitulu põhjuseks on Läti kinnisvarabüroo müük 2016. aasta IV kvartalis ehk 2016. aasta 6 kuu müügitulu sisaldas veel Läti kinnisvarabüroo müügitulu summas 468 tuhat eurot. Allolevas tabelis toodud kinnisvarabüroode müügikäibe näitajate puhul rõõmustab Eesti büroo tublisti kasvanud müügitulu (kasv vastavalt 28% 6 kuu ja 23% II kvartali võrdluses).

Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

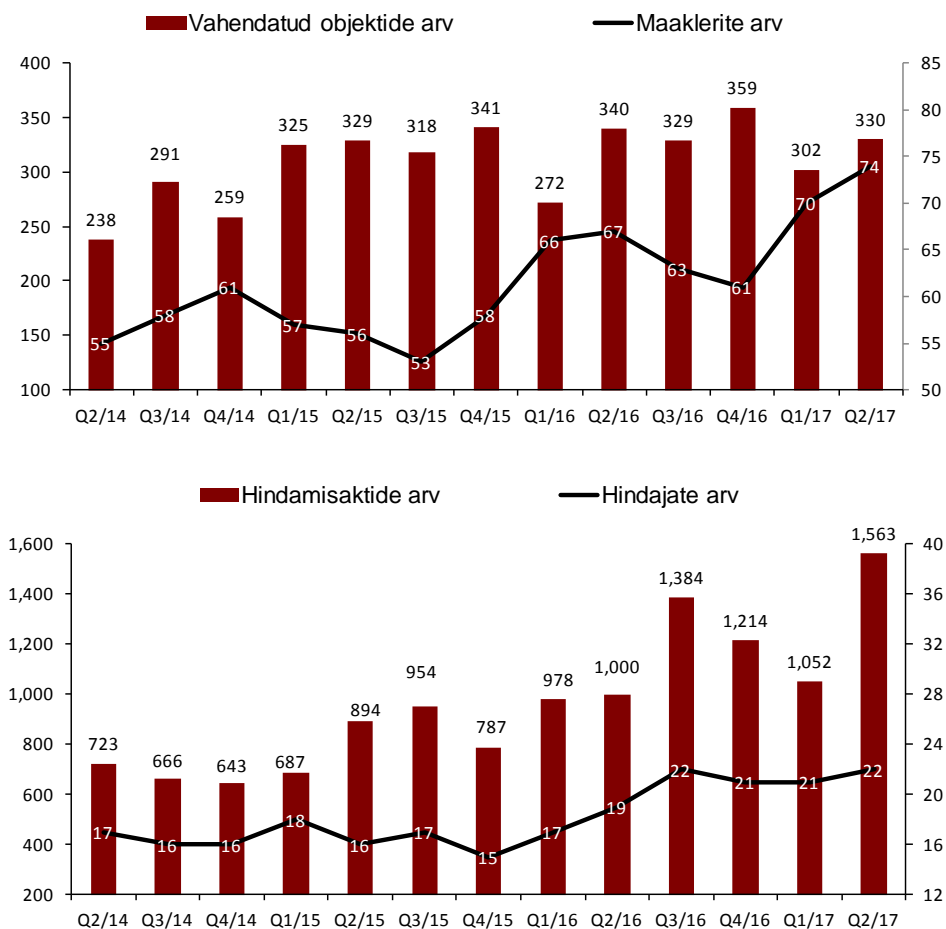
	6 kuud 2017	6 kuud 2016	Muutus %	II kvartal 2017	II kvartal 2016	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	841	655	28%	435	355	23%
Bulgaaria	354	329	8%	157	186	-16%
Läti	-	468	-	-	233	-
Kokku	1 195	1 452	-18%	592	774	-24%

2017. aasta II kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 46 tuhat eurot ja 6 kuuga 108 tuhat eurot (2016. aasta II kvartalis saadi puhaskahjumit 46 tuhat eurot ja 6 kuuga 119 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis puhaskasumit II kvartalis 6 tuhat eurot ja 6 kuuga 41 tuhat eurot (2016. aasta II kvartalis 7 tuhat eurot puhaskasumit ja 6 kuuga 2 tuhat eurot puhaskahjumit).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2017. aasta 6 kuuga 63 tuhat eurot, sellest 52 tuhat eurot oli kontsernisisene (2016. aasta 6 kuuga 56 tuhat eurot, sellest kontsernisisene 48 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2017. aasta 6 kuuga 86 tuhat eurot, sellest II kvartalis 47 tuhat eurot (2016. aastal 64 tuhat eurot 6 kuuga ja 34 tuhat eurot II kvartalis).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal on toodud kahel järgmisel graafikul. Võrreldavuse huvides on graafikutel toodud ainult Eesti ja Bulgaaria näitajad.

Teenindusdivisjoni tehingumahud viimasel kolmel aastal



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 30.06.2017 seisuga 118 inimest (31.12.2016: 97 inimest).

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2017. aasta II kvartalis 406 tuhat eurot (II kvartal 2016: 1 403 tuhat eurot) ja 6 kuuga kokku 1 469 tuhat eurot (2016. aasta 6 kuud: 5 815 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas II kvartalis 248 tuhat eurot ja 6 kuuga 1 186 tuhat eurot (2016. aasta II kvartal: 1 277 tuhat eurot ja 6 kuud: 5 582 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2017. aasta II kvartalis oli 120 tuhat eurot ja 6 kuuga 212 tuhat eurot (2016. aasta II kvartalis 88 tuhat eurot ja 6 kuuga 163 tuhat eurot). Vahearuanne päevaks on vabad veel kaks kontoripinda, mis loodetakse välja rentida III kvartali jooksul.

Arendusdivisjoni ärikahjumiks kujunes 2017. aasta II kvartalis 29 tuhat eurot ja 6 kuuga 43 tuhat eurot, 2016. aasta II kvartalis oli arendusdivisjoni ärikasum 105 tuhat eurot ja 6 kuuga 1 491 tuhat eurot. Kasumlikkuse ja müügitulu näitajad olid 2016. aasta 6 kuu lõikes oluliselt kõrgemad, kuna sellesse perioodi jäi Sofias Manastirski projektis suurema osa viimase etapi korterite müügi vormistamine (maja valmis 2015. aasta detsembris).

Kontserni suurimas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jätkati II kvartalis 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitust ja korterite eelmüüki. Vahearuanne avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud kokku 100-le korterile ja kahele äripinnale. Kortermaja ehitustööd lõppevad 2017. aasta III kvartalis.

2017. aasta II kvartalis jätkati ettevalmistustöid Kodulahe kvartali 2. etapis, kuhu on kavandamisel ca 70 korteriga ja äripindadega hoone. Samuti jätkusid ettevalmistustööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja. Mõlemad projektid on plaanis realiseerida 2019. aasta keskpaigaks.

Madrid Blvd kompleksis Sofias müüdi II kvartalis üks korter, 30. juuni 2017 seisuga oli müümata veel 3 korterit. Lisaks on 15 korterit möbleeritud ja teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Välja renditakse ka seni müümata parkimiskohti.

II kvartalis jätkusid I kvartalis tekkinud viivitused Iztok Parkside projektis Sofias. Probleemiks on jätkuvalt ehitusloa saamine rajatavale juurdepääsutänavale, mis asub riigi maal. Vahearuanne avaldamise päevaks on jões eelmüügilepingud 15 korteri osas, kuid edasine eelmüük on kuni ehitusloa osas selguse saamiseni peatatud. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m²).

Lätis oli 30.06.2017 seisuga müümata veel 6 Marsili elamukrunti. 2017. aasta II kvartalis müüdi projektis kolm elamukrunti.

30.06.2017 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2016. aasta lõpus.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.06.2017

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m ²	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-	1 759	18
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S3	2 470	7 070	68
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-	10 831	6
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S4/S5	6 102	8 732	130
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S3	3 686	<5 200>	<70>
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S2	10 578	<8 100>	<120>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	<2 300>	<40>
Lehiku vaipelamu	Lehiku tee 21,23, Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1 100>	<5>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

Projekti etappide kirjeldus

- S1: Kinnistu soetatud
- S2: Ehitusõiguse menetlus
- S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd
- S4: Ehitus
- S5: Turundus ja müük
- S6: Kinnisvara haldus, rent

INIMESED

Tasud

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 30.06.2017 seisuga 131 (31.12.2016 seisuga: 110). 2017. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 1,1 miljonit eurot, sellest II kvartalis 0,6 miljonit eurot (2016. aasta samal perioodil vastavalt 1,4 ja 0,7 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2017. aasta 6 kuuga 62 tuhat eurot, sellest II kvartalis 31 tuhat eurot (2016. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 57 tuhat ja 29 tuhat eurot).

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kelle volitused kestavad kuni oktoobrini 2018.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luutsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskpäik.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcorealestate.com.

AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 507 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.06.2017 seisuga tasemel 1,27 eurot, 2016. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,24 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,45 eurot ja madalaim hind 1,15 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2017 seisuga 8 264 tuhat eurot, aktsia P/B suhe oli 1,00 (31.12.2016 seisuga vastavalt 8 069 tuhat eurot ning 0,90). Aktsia P/E suhe oli nii 30.06.2017 kui 31.12.2016 seisuga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2017. aasta 6 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

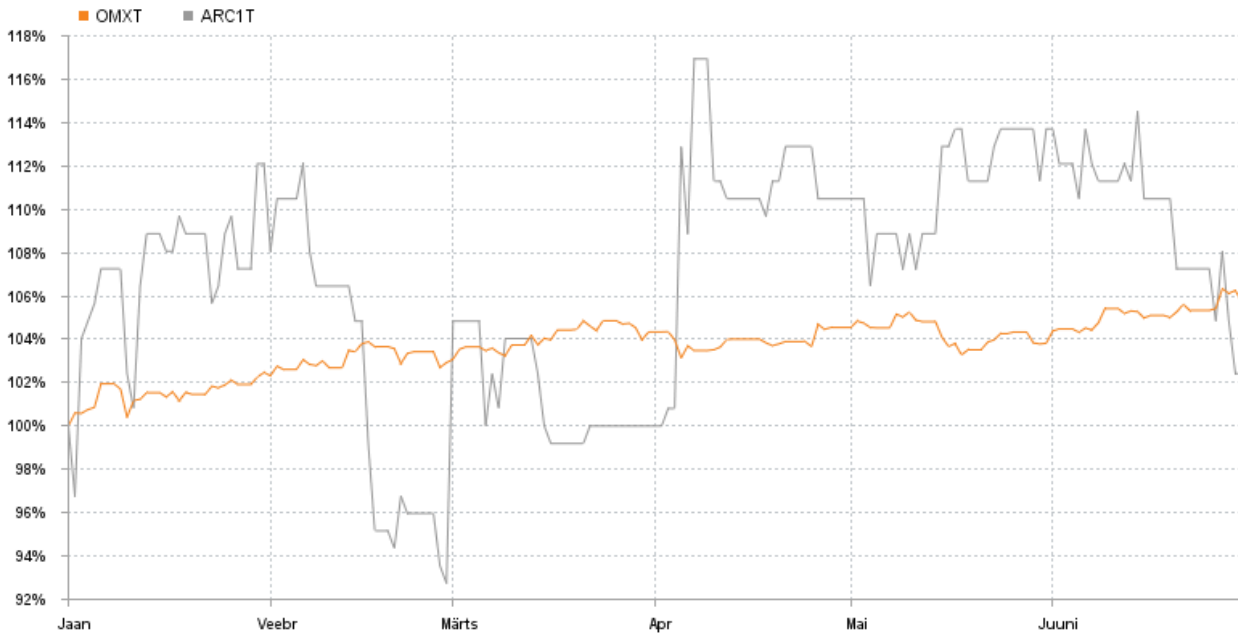
Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2017. aasta 6 kuu jooksul



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 30.06.2014 kuni 30.06.2017



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2017. aasta 6 kuu jooksul

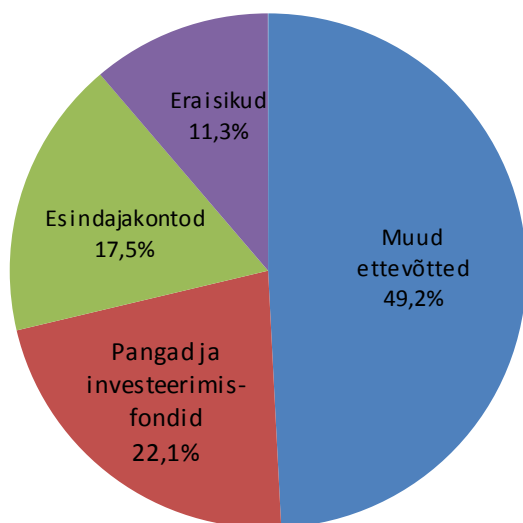


Indeks/aktsia	31.12.2016	30.06.2017	+/-%
—OMX Tallinn	1 075,50	1 137,08	+5,73
—ARC1T	1,24 EUR	1,27 EUR	+2,42

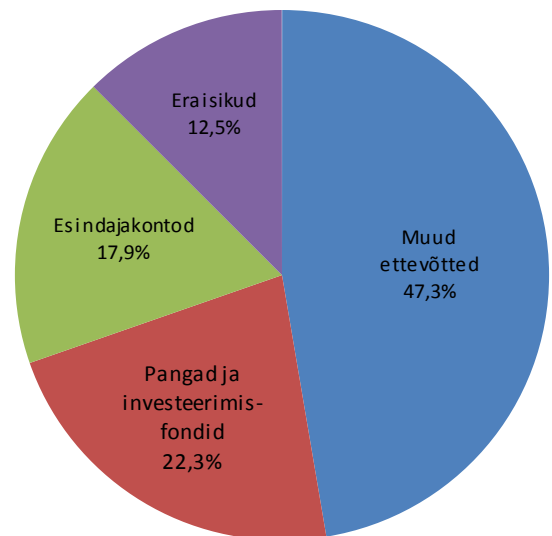
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 30.06.2017 seisuga kokku 1 416 aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 502), sealhulgas 1 227 eraisikust aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 297), kes omasid kokku 11,3% osalust ettevõttes (31.12.2016 seisuga 12,5%). Kogu osaluse jaotus 30.06.2017 ja 31.12.2016 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.06.2017



Osaluse struktuur 31.12.2016



Suuremad aktsionärid 30.06.2017

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	1 015 805	15,6%
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	13,3%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	8,7%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,5%
HM Investeeringud OÜ	330 505	5,1%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	2,9%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,7%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,3%
Teised aktsionärid	1 876 513	28,8%
Kokku	6 507 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.06.2017

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	1 015 805	15,6%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,3%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	5,7%
Kert Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	204 771	3,1%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		2 192 213	33,7%

¹ - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 10,6% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2017. aasta II kvartali ja kuue kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

10. august 2017

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		1 186	5 582	248	1 277
Müügitulu teenuste müügist		1 422	1 569	760	817
Müügitulu kokku	2,3	2 608	7 151	1 008	2 094
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 933	-4 692	-682	-1 513
Brutokasum		675	2 459	326	581
Muud äritulud		19	28	9	27
Turustuskulud	5	-214	-280	-105	-138
Üldhalduskulud	6	-824	-1 021	-412	-522
Muud ärikulud		-26	-18	-18	-12
Kasum tütarettevõtete müügist		0	1	0	1
Ärikasum		-370	1 169	-200	-63
Finantstulud- ja kulud	7	-272	-296	-157	-124
Puhaskasum		-642	873	-357	-187
Aruandeperioodi puhaskasum		-642	873	-357	-187
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-642	878	-357	-182
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		0	-5	0	-5
Aruandeperioodi koondkasum		-642	873	-357	-187
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		-642	878	-357	-182
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		0	-5	0	-5
Aktsia puhaskasum	8				
- tava-		-0,10	0,14	-0,05	-0,03
- lahustatud		-0,09	0,13	-0,05	-0,03

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	30.06.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		752	845
Nõuded ja ettemaksed	9	501	470
Varud	10	18 296	14 593
Käibevara kokku		19 549	15 908
Nõuded ja ettemaksed	9	11	11
Finantsinvesteeringud		8	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 155	10 835
Materiaalne põhivara		707	718
Immateriaalne põhivara		265	248
Põhivara kokku		12 146	11 812
VARAD KOKKU		31 695	27 720
Laenukohustused	12	17 044	9 372
Võlad ja saadud ettemaksed	13	5 279	4 369
Eraldised		43	108
Lühiajalised kohustused kokku		22 366	13 849
Laenukohustused	12	1 051	4 886
Pikaajalised kohustused kokku		1 051	4 886
KOHUSTUSED KOKKU		23 417	18 735
Aktsiakapital		4 555	4 555
Ülekurs		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	52	52
Jaotamata kasum		1 368	2 075
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		8 278	8 985
Mittekontrolliv osalus		0	0
OMAKAPITAL KOKKU		8 278	8 985
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		31 695	27 720

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		3 641	9 635	1 602	3 809
Tasumised tarnijatele		-6 271	-4 156	-3 909	-2 392
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		102	-1 149	181	-378
Väljamaksed töötajatele		-460	-636	-248	-312
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		12	-62	22	-15
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-2 976	3 632	-2 352	712
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-48	-74	-33	-35
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	-331	-29	-13	-11
Laekumine tütarettevõtete müügist		0	1	0	1
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		0	-840	0	-840
Antud laenud		-7	0	-2	0
Muud tasumised investeerimistegevusest		-8	-3	-8	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-394	-945	-56	-885
Saadud laenud	12	4 176	1 071	2 522	51
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-339	-2 998	-168	-580
Makstud intressid		-451	-391	-218	-189
Makstud dividendid		-65	-61	-65	-61
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-44	-128	-44	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		3 277	-2 507	2 027	-779
RAHAVOOD KOKKU		-93	180	-381	-952
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		845	745	1 133	1 877
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-93	180	-381	-952
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		752	925	752	925

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksia-kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	-77	-77
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	878	878	-5	873
Saldo 30.06.2016	4 282	292	2 011	298	3 473	10 356	9	10 365
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985	0	8 985
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-65	-65	0	-65
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-642	-642	0	-642
Saldo 30.06.2017	4 555	292	2 011	52	1 368	8 278	0	8 278

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2017. aasta II kvartali ja kuue kuu raamatupidamise vaearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vaearuandlus”. Lühendatud konsolideeritud vaearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2016 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise vaearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

2. Segmentiaruandlus

Kontserni ärisegmendid on:

- Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine;
- Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil.

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust. Kontserni jagamatud tulud-kulud ning varad ja kohustused sisaldavad eelkõige ematettevõtte tulusid-kulusid ning varasid ja kohustusi.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	6k 2017	6k 2016	6k 2017	6k 2016	6k 2017	6k 2016	6k 2017	6k 2016	6k 2017	6k 2016
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 420	5 759	1 186	1 392	2	0			2 608	7 151
<i>Muutus</i>	-75,3%		-14,8%						-63,5%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	49	56	176	206			-225	-262	0	0
Müügitulu kokku	1 469	5 815	1 362	1 598	2	0	-225	-262	2 608	7 151
<i>Muutus</i>	-74,7%		-14,8%							
Ärikasum	-43	1 491	-57	-117	-270	-322	0	117	-370	1 169

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2017	II kv 2016	II kv 2017	II kv 2016	II kv 2017	II kv 2016	II kv 2017	II kv 2016	II kv 2017	II kv 2016
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	381	1 373	626	721	1	0			1 008	2 094
<i>Muutus</i>	-72,3%		-13,2%						-51,9%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	25	30	56	129			-81	-159	0	0
Müügitulu kokku	406	1 403	682	850	1	0	-81	-159	1 008	2 094
<i>Muutus</i>	-71,1%		-19,8%							
Ärikasum	-29	105	-45	-44	-124	-158	-2	34	-200	-63

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes								
Varad	30 607	26 892	489	385	599	443	31 695	27 720
Kohustused	21 586	16 816	351	344	1 480	1 575	23 417	18 735

3. Müügitulu

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	1 186	5 582	248	1 277
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 029	1 277	543	657
Kinnisvara rent	299	227	167	122
Haldusteenused	33	21	19	12
Muu müügitulu	61	44	31	26
Müügitulu kokku	2 608	7 151	1 008	2 094

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-1 067	-3 676	-240	-969
Tööjõukulud	-665	-812	-341	-429
Haldustegevuse kulud	-133	-129	-73	-70
Sõidukite kulud	-22	-12	-10	-6
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-5	-6	-3	-3
Muud kulud	-41	-57	-15	-36
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-1 933	-4 692	-682	-1 513

5. Turunduskulud

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-88	-151	-44	-71
Tööjõukulud	-49	-63	-25	-29
Vahendustasud	-16	-3	-11	0
Turu-uuringud	0	-5	0	-1
Muud turunduskulud	-61	-58	-25	-37
Turunduskulud kokku	-214	-280	-105	-138

6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-432	-547	-222	-297
Büroo tegevuskulud	-127	-189	-61	-92
IT kulud	-90	-80	-47	-38
Sisseostetud teenused	-83	-109	-36	-40
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-46	-46	-23	-23
Juriidiline teenindus	-16	-15	-10	-11
Sõidukite kulud	-13	-16	-6	-8
Muud kulud	-17	-19	-7	-13
Üldhalduskulud kokku	-824	-1 021	-412	-522

7. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-228	-286	-113	-122
Muud finantstulud ja -kulud	-44	-10	-44	-2
Finantstulud ja -kulud kokku	-272	-296	-157	-124

8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 507 012	6 117 012	6 507 012	6 117 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	390 000	390 000	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-642	878	-357	-182
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,10	0,14	-0,05	-0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,09	0,13	-0,05	-0,03

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 52 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	120	193
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	120	193
Muud nõuded		
Antud laenud	6	0
Muud lühiajalised nõuded	23	10
Muud nõuded kokku	29	10
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	167	107
Muud viitlaekumised	12	5
Viitlaekumised kokku	179	112
Tehtud ettemaksed	173	155
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	501	470

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	11	11
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	11	11

10. Varud

	30.06.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	18 272	14 571
Materjalid ja valmistoodang	8	6
Ettemaksed varude eest	16	16
Varud kokku	18 296	14 593

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	14 571	12 580
Arenduseks soetatud kinnistud	12	2 102
Korterimajade ehituskulu	4 351	2 382
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	229	234
Muud kapitaliseeritud kulud	166	14
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	10	431
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-1 067	-3 676
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	18 272	14 067

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	10 835	9 513
Kapitaliseeritud arenduskuludid	30	29
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-10	-431
Kinnistute soetamine	300	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	11 155	9 111

12. Laenukohustused

	30.06.2017			31.12.2016		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	16 697	15 647	1 050	12 827	9 063	3 764
Võlakirjad	1 121	1 120	1	1 121	0	1 121
Kapitalirendikohustused	5	5	0	10	9	1
Muud laenukohustused	272	272	0	300	300	0
Kokku	18 095	17 044	1 051	14 258	9 372	4 886

2017. aasta esimese 6 kuuga tasus kontsern laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 339 tuhat eurot (6 kuud 2016: 2 998 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 4 176 tuhat eurot (6 kuud 2016: 1 071 tuhat eurot).

2017. aasta 6 kuuga on tasutud järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Bulgaarias on tagastatud Piraeus pangale 277 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;

2017. aasta 6 kuuga võttis kontsern järgmisi uusi laenukohustusi:

- Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 176 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.06.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	1 001	800
Muud võlad	133	21
Maksuvõlad		
Käibemaks	12	66
Ettevõtte tulumaks	3	53
Sotsiaalmaks	40	47
Üksikisiku tulumaks	23	27
Muud maksuvõlad	191	173
Maksuvõlad kokku	269	366
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	124	117
Intressivõlad	82	76
Muud viitvõlad	59	5
Viitvõlad kokku	265	198
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	3 588	2 958
Muud ettemakstud tulud	23	26
Saadud ettemaksed kokku	3 611	2 984
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	5 279	4 369

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju;
- 2) muud seotud osapooled: Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	6 kuud 2017	6 kuud 2016
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	41	20
Võlakirjade emiteerimine	0	100
Võlakirjade lunastamine	0	150
Intresside tasumine	9	6
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	2	0

Saldod seotud osapooltega

	30.06.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	100	100
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksed	6	6
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestati 2017. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 62 tuhat eurot, sellest II kvartalis 31 tuhat eurot (2016. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 57 tuhat ja 29 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurusks kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 52 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2017. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS-i finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

10. august 2017